

Csák Csilla–Hornýák Zsófia–Kocsis Bianka Enikő–Olajos István
Kókai-Kunné Szabó Ágnes–Szilágyi János Ede

Agrárjog

A magyar agrár- és vidékfejlesztési jogi szabályozás lehetőségei
a globalizálódó Európai Unióban



Miskolci Egyetemi Kiadó
2017

Szerkesztette:

dr. Szilágyi János Ede

Technikai szerkesztő:

dr. Kocsis Bianka Enikő

A kötet tanulmányainak írói:

Szerzők:

Dr. habil. Csák Csilla PhD

intézetigazgató
egyetemi docens
(ME)
VI/1.

Dr. Hornyák Zsófia

egyetemi tanársegéd
(ME)
II/5.

Dr. Kocsis Bianka Enikő

doktoranda
(ME)
VI/2.

Kókai-Kunné Dr. Szabó Ágnes PhD

főosztályvezető
(FM)
IX.

Dr. Olajos István PhD

egyetemi docens
(ME)
II/4., IV/2-3., V., VIII.

Dr. habil. Szilágyi János Ede PhD

egyetemi docens
(ME)
I., II/1-3., III., IV/1., IV/4., VII.

Lektorálta:

Dr. habil. Prugberger Tamás DSc

Professor Emeritus

és

Dr. habil. Nagy Zoltán PhD

egyetemi docens

© 2017 Szerzők

ISBN 978-615-5626-16-6

Az árverésen az vehet részt, aki a tulajdonszerzési képességét az azt megalapozó okiratokkal, az árverés helyszínén és időpontjában igazolja, valamint aki az előzetes nyilatkozattétel szabályainak betartása érdekében, az ilyen nyilatkozatok esetében előírt alakszerűségi előírásoknak megfelelő nyilatkozatokat csatolja. Az elővásárlásra jogosult e jogát az árverésen gyakorolhatja azzal, hogy az elővásárlási jogosultságát bizonyító okiratokat is csatolnia kell az árverés helyszínén és időpontjában személyesen. A mezőgazdasági igazgatási szerv azt vizsgálja, hogy az árverési vevő szerzőképessége, illetve az elővásárlásra jogosultként licitáló személy elővásárlási joga fennáll-e, és az árverési vétel nem eredményezi-e tulajdonszerzési korlátozás megsértését vagy megkerülését. Több, azonos ranghelyen álló elővásárlásra jogosult árverési vevő esetében a mezőgazdasági igazgatási szerv választása szerinti jogosult szerzi meg a föld tulajdonjogát.³¹¹

Ha a mezőgazdasági igazgatási szerv a tulajdonszerzést jóváhagyja, a döntése meghozatalával egyidejűleg az árverési jegyzőkönyvet záradékolja, majd megküldi a végrehajtónak, illetve a felszámolónak. A mezőgazdasági igazgatási szerv az árverési jegyzőkönyv szerinti teljes vételárat átutalja a végrehajtónak, illetve a felszámolónak.³¹²

Ha a mezőgazdasági igazgatási szerv megtagadja az árverési vevő javára a tulajdonszerzés jóváhagyását, vagy az árverés sikertelen, a föld az állam tulajdonába és a Nemzeti Földalapba kerül. A mezőgazdasági igazgatási szerv a jóváhagyás megtagadásáról szóló döntését, illetve az árverés sikertelenségéről felvett jegyzőkönyvet közli a földalapkezelő szervvel is. A földalapkezelő szerv a jogerős döntés, illetve az árverés sikertelenségéről felvett jegyzőkönyv közlését követő 30 napon belül köteles a becsértéket a végrehajtó, illetve a felszámoló részére átutalni.³¹³

4. A TERMŐFÖLD HASZNÁLAT SZABÁLYAI

A mező és erdőgazdasági földek használatára vonatkozó szabályozás összetettsége, és sokszínű volta miatt az agrárjog egyik legérdekesebb témakörének tekinthető. A rendszer alapjaiban polgári jogi (dologi és kötelmi szabályokat találhatunk) de egyes művelési ágak tekintetében külön ágazati törvények számos közigazgatási jellegű ellenőrzésre alapozott használati szabályt alkotnak.³¹⁴

A föld használat egészét jól mutatja a haszonbérleti rendszer felépítése. A mező és erdőgazdálkodási föld haszonbérletének³¹⁵ speciális szabályainak megalkotására az Alaptörvény P) pontja ad felhatalmazást. A Fétv. a földhasználat egyik altípusaként nevesíti a tulajdonjogon alapuló használatot. A növényfajták szaporítóanyagának termesztésekor meghatározott védő távolságok betartása érdekében a földhasználatot egyeztetni kell a szomszédos földhasználóval, valamint nyilvántartásba kell vetetni, ugyanis állami támogatás csak a nyilvántartott földhasználat után jár. A Fétv. a Ptk.-hoz képest speciális törvénynek minősül, így érvényesül az a főszabály, hogy a Fétv. speciális rendelkezései lerontják a Ptk. haszonbérleti szabályait, (lásd: alhaszonbérlet általános tilalma

³¹¹ Fftv. 35. § (3)–(4) bek.

³¹² Fftv. 35. § (5) bek.

³¹³ Fftv. 35. § (6) bek.

³¹⁴ A földhasználat egyes kérdéseire lásd még: DOMÉ 1999, 176–182. p.; PRUGBERGER–SZILÁGYI 2004, 38–41. p.; PRUGBERGER 2004, 455–483. p.; FODOR 2005, 137–144. p.

³¹⁵ Lásd bővebben: TANKA 2004, 367. p.

– a Fétv. szerződésként nevesíti) és amiről a Fétv. nem rendelkezik, ott a Ptk. szabályai az érvényesek (lásd: a haszonbérlet rendes felmondása). A Fétv ezen főszabály érvényesítése mellett arra is törekszik, hogy az egyes bevett használati szerződéseknel pontosan megjelölve, milyen szabályok alkalmazhatók háttérszabályként. Így a feles bérleti szerződésnél és szívésségi földhasználat esetén a Ptk. mezőgazdasági haszonbérletének, részesművelési szerződés esetén és alhaszonbérleti szerződés esetén azonban a Fétv. haszonbérleti szerződésének szabályait kell háttérjogszabályként alkalmazni az ott nem szabályozott kérdésekben.³¹⁶

E fejezet³¹⁷ keretében a haszonbérlet speciális szabályainak elemzése mellett az egyes ágazati törvények használatra vonatkozó rendelkezéseit fogaljuk össze, a rendszer agrárjogi jellegű specialitásait kidomborítva.

4.1. Mező- és erdőgazdasági földhasználati jogcímek

4.1.1. Mezőgazdasági haszonbérlet

4.1.1.1. Fogalma

Mezőgazdasági haszonbérlet: meghatározott mezőgazdaságilag hasznosítható dolog, vagy jog időleges használata vagy hasznosítása haszonbér fejében.

A mezőgazdasági haszonbérlet a polgári jogi tanulmányok során megtanult haszonbérlet egy speciális altípusa. A Ptk.-beli szabályozás visszásságaiból adódik, hogy maga a Polgári Törvénykönyv is tartalmaz olyan szabályokat, melyeket a didaktikailag csak a speciális haszonbérletek keretében kellene tárgyalnunk. Sok esetben viszont a szabályozás visszautal a dologbérlet szabályaira, és a dologbérlethez viszonyítva határozza meg a szerződés egyes kellékeit.

Utalva a polgári jogból megtanultakra, ezen alpont feladata meghatározni a szerződés mezőgazdasági specifikumait, elhatárolni egymástól az egyes mezőgazdasági haszonbérletek tárgyát, és a speciális tárgyhöz viszonyítva a felek jogait és kötelezettségeit, valamint a szerződés létszakai.³¹⁸

4.1.1.2. A Ptk. mezőgazdasági haszonbérletre vonatkozó speciális szabályai

I. *A szerződés alaki kellékei.* Mezőgazdasági földterület haszonbérbe adásához írásbeli szerződés szükséges; jogszabály a szerződés érvényességét hatósági jóváhagyáshoz kötheti. A mezőgazdasági haszonbérlet a haszonbérlet általános szabályaiban foglaltaknak megfelelően konszenzuál szerződés. A szerződés érvényességéhez azonban írásbeli formai szükséges, és a jelenlegi szabályok szerint mindegyik Agrárjogból tanult szerződési altípushoz hatósági jóváhagyás, és nyilvántartásba vétel szükséges. A Ptk. 2002. július 26-ig hatályos rendelkezése ugyanakkor kizárta, hogy mezőgazdasági földterületet a haszonbérlet érvényesen alhaszonbérbe adjon. Az ilyen szerződést ugyanis a törvény semmissé nyilvánította, függetlenül attól, hogy adott esetben a haszonbérbe adó ahhoz hozzájárult-e vagy sem.³¹⁹

³¹⁶ ANKA 2015, 14–16.p.

³¹⁷ Jelen tanulmány a Bolyai János Kutatási Ösztöndíj támogatásával készült.

³¹⁸ Lásd: MISKOLCZI BODNÁR 1997, 167. p.

³¹⁹ HERPAI Annamária 2013: Haszonbérlet. In: BÍRÓ György (szerk.): *Szerződési alaptípusok*. Miskolc, 2003, Novotni Kiadó, 122–134. p.

A 2002. évi XXIII. törvénnyel módosított, 2002. július 27. napjától hatályos új rendelkezés azonban már lehetővé teszi, hogy törvény a semmisség jogkövetkezménye alól kivételt tegyen. Az új szabály összefügg a termőföldről szóló 1994. évi LV. törvény egyidejű módosításával, amely egyúttal a Ptk. semmisségi fő szabálya alóli kivételt nevesíti. A beiktatott új rendelkezés (1994. évi LV. törvény 12/A. §) értelmében ugyanis a haszonbérő a termelési integráció megvalósítása érdekében a haszonbérbe adó hozzájárulásával megállapodhat más termőföldet használó személlyel, hogy a termőföld használatát határozott időre átengedi. A megállapodásra és a haszonbérbe adó hozzájárulására is a törvény írásbeli alakot rendel, ezért az annak mellőzésével kötött szerződés érvénytelen.

Az új törvényi szabályból kitűnik, hogy ha a termőföld alhaszonbérbe adására nem a törvényben meghatározott célból (termelési integráció) kerül sor, a szerződés semmis.

E lényeges változtatással a jogalkotó lehetővé tette a beszerző értékesítő típusú szövetkezetekbe földek haszonbérőik általi bevitelét.³²⁰ Az új Ptk. pedig már nem tartalmaz az alhaszonbérlet tilalmára szabályokat.³²¹ A földforgalmi jogalkotásban ez a tendencia vált meghatározóvá. A Fétv szerint egyeztetni kell a haszonbérbe adóval a földet érintő beruházások előtt. Ha a beruházás a szükséges mértéket meghaladja, ha a haszonbérő a földet másnak átengedi, vagy a használat során a föld termőképessége csökken, akkor ezt rendkívüli felmondási okként nevesíti.³²²

II. *Használati kötelezettség.* Mezőgazdasági földterület haszonbérője köteles a földet rendeltetésének megfelelően megművelni és ennek során gondoskodni arról, hogy a föld termőképessége fennmaradjon.³²³

E szabályozás az általános művelési kötelezettségen túl azt is jelenti, hogy a mezőgazdasági haszonbérlet bérőjének művelési kötelezettsége mindig konkrét művelési kötelezettségben kell, hogy megnyilvánuljon. A tett ebben az esetben az okszerű gazdálkodáson túl azt is, jelenti, hogy meg kell őrizni a hasznot hajtó dolog, vagy jog, gyümölcsöttermelési képességét. Ez termőföldek esetén a termőképességet, vadászati jog esetén a vadászható vadfajok fajgazdagságát, és egyedszámát, halászati jog esetén pedig a halászható halfajok gazdagságát.³²⁴

III. *Haszonbér mérséklés, elengedés.* A haszonbérő arra az évre, amelyben elemi csapás vagy más rendkívüli esemény okából az átlagos termés kétharmada sem termett meg, méltányos haszonbérmérséklést, illetőleg haszonbér-elengedést igényelhet. Erre irányuló igényét köteles még a termés betakarítása előtt a haszonbérbe adóval közölni.³²⁵

A mérsékelt vagy elengedett haszonbér pótlását a következő évek terméséből sem lehet követelni.

A mezőgazdaság specialitásai (természeti erőknél való kitettség, kis jövedelemtermelő képesség, magas élőmunka igény, egyszeri jövedelem folyamatos kiadások) indokolják ezen szakasz beilleszthetőségét. A hasznot hajtó dologból származó bevétel az a

³²⁰ OLAJOS István 2002 13–17. p.

³²¹ Lásd: Ptk. 6:349–6:356§

³²² Lásd OLAJOS 2013. 121–135

³²³ Ptk. 6:354 §(3) bekezdés.

³²⁴ LÁSZLÓ 1993, 1238. p.

³²⁵ Ptk. 6:350§ (2) bek.

főszempont, ami a haszonbérelő tevékenységét indukálja, és a fenntarthatóságát biztosítja. A haszonbérleti szerződés a fogalmából adódóan olyan hosszú ideig tartó kapcsolat, ahol a dologból vagy jogból befolyó haszon éves gyümölcseiből kell a tulajdonos joglemondását ellentételezni. A haszonbér mérséklés elsődleges előfeltétele az előző pontban meghatározott „jó gazda gondosságával” való művelés. Ha azonban elemi károk, katasztrófák bekövetkezte esetén a termés kiesés meghaladja az 1/3-os arányt, és ezt a termés betakarítása előtt közli a haszonbérbe adóval, megállapodhatnak a kárral arányos haszonbér-mérséklés kérdéséről. Ha a felek között a kár mértékében vita van, e vitát kárbecslő bevonásával elháríthatják. Ha a kárbecslő szerint a termés kiesés mértéke nem érte el a termés 1/3-át, akkor a Ptk. szabályai szerint haszonbér-mérséklés nem jár.³²⁶

IV. *A mezőgazdasági haszonbérlet megszüntése*

IV.1. *Rendes felmondás.* A határozatlan időre kötött mezőgazdasági haszonbérletet hat hónapi felmondással a gazdasági év végére lehet megszüntetni.

A haszonbérelő örökösei a mezőgazdasági haszonbérletet a gazdasági év végére akkor is felmondhatják, ha az örökhagyó a gazdasági év végét megelőző hat hónapon belül halt meg.

Az örökösök e jogukat csak a hagyatéki eljárás jogerős befejezésének időpontjától számított harminc napon belül gyakorolhatják.³²⁷ Ez a jog ha nincs hagyatéki eljárás, akkor az örökhagyó halálától, ha a felek között öröklési per indul, akkor annak jogerős befejezésétől gyakorolható.

A határozott idejű mezőgazdasági haszonbérlet csak mezőgazdasági rendeltetésű, és ilyen szempontból speciális dologösszesség, valamint gazdasági épületek esetében lehet releváns, ugyanis mind a földforgalmi jog, mind a vadászatról, mind a halászatról szóló törvény kizárja a hatálya alá tartozó dolgok és jogok határozatlan idejű szerződését, és ebből adódóan a rendes felmondás is fogalmilag kizárt. A Ptk. fent idézett szabálya mégis érvényesülhet földek esetén, ha a termőföldet feles bérleti, vagy szívésségi földhasználati szerződés keretében művelik meg. E művelési módoknál ugyanis nem érvényesülnek az Fftv. időbeli korlátjai, így az 1- és 20 év kötött korlátozott határozott idejű szerződés sem. Ilyen szerződésnél tehát, ha a gazdasági év július hónapban ér véget, a haszonbérbe adónak, és a haszonbérelőnek is felmondási szándékát már január elején jeleznie kell felmondási szándékát. Ha ennek a kötelezettségének nem tesz eleget időben, akkor csak a következő gazdasági év végével szűnik meg a felek között a jogviszony.³²⁸

IV.2. *Rendkívüli felmondás.* A haszonbérbe adó azonnali hatállyal felmondhatja a haszonbérletet, ha a haszonbérelő (a) figyelmeztetés ellenére is rongálja a dolgot, vagy súlyosan veszélyezteti épségét; (b) figyelmeztetés ellenére sem műveli meg a haszonbérlet földet, vagy általában olyan gazdálkodást folytat, amely súlyosan veszélyezteti a termelés eredményességét, a föld termőképességét, az állatállományt vagy a felszerelést.

³²⁶ PONGRÁCZ (szerk.) 2004.

³²⁷ Ptk. 6:354 (3)§.

³²⁸ OLAJOS 2001a, 21–24. p.

Ha az azonnali hatályú felmondást a haszonbérelő három napon belül nem veszi tudomásul, a haszonbérbe adó további nyolc napon belül a bírósághoz fordulhat. Ha nem így jár el, a felmondás hatályát veszti. A felmondás csak írásban érvényes.

A mezőgazdasági haszonbérlet megszűntével a földet és a többi haszonbérelt dolgot olyan állapotban kell visszaadni, hogy a termelést megfelelő módon azonnal folytatni lehessen. A mezőgazdasági haszonbérleti szerződés rendkívüli felmondása bekövetkezhet a haszonbérelő, és a haszonbérbeadó oldaláról is. A rendkívüli felmondás a másik fél szerződésszerű magatartására vezethető vissza. A haszonbérbe adó részéről a rendkívüli felmondási okok csoportosítása a következő lehet előzetes felszólítás után ok a felmondásra- a dolog rongálása, a művelés elhagyása, termelés, termőképesség, állatállomány, vagy felszerelés veszélyeztetése eredményességének veszélyeztetése, haszonbér, és közterhek nem fizetése.³²⁹ Eljárási szabályként előírás, hogy ha a haszonbérelő a felmondást 3 napon belül nem veszi tudomásul a haszonbérbe adónak kötelezettsége 8 napon belül bírósághoz fordulni. ha nem így jár el, a felmondás nem lesz hatályos.

A haszonbérleti szerződés bármilyen okból is szűnjön meg, a haszonbérelt dolgot vissza kell adni a haszonbérbe adó birtokába. A haszonbérleti szerződés időtartama alatt a haszonbérelőnek fenn kell tartania a dolog állagát és el kell végeznie mindazokat a kisebb javításokat és felújításokat, amelyek szükségessé válnak. Rendeltetésszerűen kell használnia a földet és meg kell őriznie folyamatosan annak termőképességét. Annak érdekében, hogy a föld használata, illetőleg hasznosítása a haszonbérleti szerződés megszűnését követően is folyamatosan biztosítva lehessen, a törvény külön előírja, hogy a mezőgazdasági haszonbérleti szerződés esetében a földet és a haszonbérelt dolgot olyan állapotban kell visszaszolgáltatni, hogy azonnal folytatni lehessen rajta a termelést.

Mező- és erdőgazdálkodási földre vonatkozó haszonbérleti szerződés bármely okból történő megszűnése esetén a haszonbérelő elviheti az általa létesített berendezési és felszerelési tárgyakat, és követelheti az el nem vihető berendezéseknek, az általa telepített növényzetnek, valamint a talaj minőségének javítását eredményező talajvédelmi beavatkozásoknak és létesítményeknek a szerződés megszűnéskor megállapítható tényleges értékének a megtérítését, amennyiben a befektetés értéknövelő beruházásnak minősült. Amennyiben a beruházás nem növelte meg a mező- és erdőgazdasági föld /felszerelés/ épület értékét az elvitel a haszonbérelő joga és kötelessége is.³³⁰

4.1.1.3. A földre vonatkozó haszonbérlet időtartama

Földművesnek minősülő természetes mezőgazdasági termelőszervezetnek minősülő jogi személy, a földre vonatkozó haszonbérleti szerződést legfeljebb határozott időre kötheti meg.

A haszonbérleti szerződés legrövidebb időtartama 1, leghosszabb időtartama az alábbi kivételekkel legfeljebb húsz év lehet.

³²⁹ A közterhek és a haszonbérlet meg nem fizetését, mint háttérszabályt hagyja meg az Ptk. ugyanis a bérleti szerződés 6:336§ (2) bekezdésében nevesíti, mint rendkívüli felmondási okot, a haszonbérlet szabályai között pedig az 6:356§ visszautal a bérleti szerződésre.

³³⁰ A rendkívüli felmondás egyes megoldásaira lásd: OLAJOS 2004a: 202–222. p.; valamint PRUGBERGER–SZILÁGYI 2004. 39–41p.

Erdő művelési ágú termőföldre, illetőleg erdő telepítésére vonatkozó haszonbérleti szerződést legfeljebb a termelési időszak (vágásérettségi kor) lejártát követő tizedik év végéig lehet megkötöni.

Az Fftv. fenti rendelkezései alapján haszonbérleti szerződés csak határozott időre köthető. Ezzel a szabállyal a jogalkotó a két fél közötti huzamosabb idejű kötöttséget kívánta elkerülni. A megelőző Tft. szabályozásában, a 2002-es átfogó módosítás azonban lehetőséget nyújt arra, hogy a haszonbérlet hosszú távú befektetéseket, esetleges ültetvény-telepítéseket hajtson végre a haszonbérlet területén, és számolni tudjon költségei között a haszonbérleti díj mértékével. Mivel az erdő és az ültetvények nagyobb értékű kultúrát jelentenek, e két speciális földhasználat esetében a Tft. újabb kivételi kategóriát állított fel. Ez az idő erdők esetén az az időszak, amikor a frissen ültetett ültetvény kitermelésre alkalmassá válik. Ez nyárfák esetén 12 év, de tölgyesetén már 40, míg bükkös esetén 60 év is lehet. Ez a viszonylag hosszú idő azért van, hogy a haszonbérlet a vágásérettséget követő 10 éven belül hasznosítani tudja az ültetvényt, és el tudja végezni a kivágott erdő helyén az erdőtelepítést. Az ültetvények esetén a haszonbérleti idő addig tart, amíg az ültetvény értékkel bír. Az ültetvény telepítés befejezésétől az üzleti könyvekben az ültetvény a maximális értékén szerepel. A társasági adóról szóló törvény melléklete a különböző gyümölcsfajtáknál, és a szőlőnél tartalmaz egy 2–23%-ig meghatározott amortizációs kulcsot, amellyel éveként csökken az ültetvény értéke. A haszonbérlet addig tarthat, míg a könyv szerint is értékkel bír az ültetvény.³³¹ E speciális szabályokat az Fftv. azonban, ültetvények esetén nem tartotta fenn. Talán azért, mert szeretne volna elkerülni nagy értékű szőlőültetvények esetén azt, hogy a befektető, és szőlőt telepítő haszonbérlet 1 %-os amortizációs kulcs alkalmazásával akár 105 évre is kitolja a haszonbérlet időtartamát, amit a Tft. keretei között megtehetett. Ezért több multinacionális cég, mivel úgy érezte, hogy az ültetvényekre nézve ez a szabály szerzett jogot, és a befektetett tőke védelmét-megtérülését is sérti, jelezte aggályait az Európai Bizottsággal, mely a tőke szabad áramlásának elve sérelme miatt kötelezettségszegési eljárást indított Magyarország ellen.³³²

4.1.1.4. *A haszonbérlet terület nagysága*

Földműves, illetőleg mezőgazdasági termelőszervezet – a Magyar Állam, az önkormányzat és az alábbiak kivételével – legfeljebb 1200 hektár nagyságú földrésztet használhat, az Fftv. által elismert jogcímein valamint tulajdonosi földhasználat keretében.

Legalább 1 éve működő, 0,5 állategység, ha területtel rendelkező állattartó telep, és legalább területe 1/10-én, de legalább 120 ha területen vetőmagot termelő, legfeljebb 1800 hektár nagyságú földet haszonbérlet (kedvezményes birtokmaximum). E korlátozás szempontjából figyelmen kívül kell hagyni azt a földet, amelyet mezőgazdasági termelőszervezet a tagjától, vagy névre szóló részvénye tulajdonosától, illetve a földműves közeli hozzátartozójától haszonbérlet.

³³¹ Az amortizációs kulcsról lásd NAGY 2008, 311–316. p.

³³² ANDRÉKA–HORVÁTH–OLAJOS 2017.

4.1.1.5. *Haszonbérfizetési kedvezmény termőföldek esetén*

Ha a haszonbérlet a haszonbérleti területre elemi csapás okozta kár címén földadó fizetési kedvezmény (földadómérséklés vagy – elengedés) illeti meg, legalább ilyen arányú haszonbér fizetési kedvezményre (haszonbérmérséklésre vagy haszonbér elengedésre) jogosult. A haszonbérlet a haszonbér fizetési kedvezmény igénybevételét és mértékét az elemi kárt megállapító, mezőgazdasági igazgatási szerv (megyeszékhelyen illetékes járási hivatal agrárosztálya által kiadott) határozat kézhezvételétől számított 8 napon belül írásban köteles a haszonbérbe adóval közölni.

A hatósági eljárás jogerős befejezéséig a haszonbérfizetés tekintetében a kötelezett késedelmére vonatkozó szabályok nem alkalmazhatók.

A haszonbérlet elesik a haszonbér fizetési kedvezménytől, ha a kedvezmény iránti igényét a haszonbérbe adóval a 8 napos határidőben nem közli.

A haszonbérlet arra az évre, amelyben elemi csapás vagy más rendkívüli esemény okából az átlagos termés kétharmada sem termett meg, méltányos haszonbérmérséklést, illetőleg haszonbér elengedést igényelhet akkor is, ha földadó fizetési kedvezményt egyébként nem kapott, vagy azt nem veheti igénybe. Erre irányuló igényét köteles még a termés betakarítása előtt a haszonbérbe adóval közölni.

A mezőgazdaságot érintő kockázatok kezeléséről szóló 2011.évi CLXVIII. törvény (kockázati törvény) itt nem új szabályt teremt, hanem lehetőséget ad a termés 1/3-át el nem érő elemi csapás a haszonbérleti díjba történő beszámításába. Jelen esetben elemi csapás bekövetkeztekor a károsult a kockázati törvény szabályai szerint az elemi kár bekövetkeztétől számított 8 napon belül járási hivatalhoz fordul, és kéri az elemi kár megállapítását. A hatóság az államigazgatási eljárás szabályai szerint szakértőt rendel ki, aki megállapítja a termés kiesést. A hatóság a szakértő által megállapított mértékben csökkenti a haszonbér fizetési kötelezettségét a haszonbérletnek. Aki, ha 8 napon belül megküldi a határozatot a haszonbérbe adónak, hasonló mértékű haszonbérmérséklésben részesülhet. Ha a haszonbérlet ezt az eljárást elmulasztja, a termés betakarításáig még nyitva áll előtte a Ptk.-ban is meghatározott haszonbérmérséklés eljárása, annak hátrányaival együtt.³³³ Hátrálynak minősül, hogy itt csak abban az esetben jár haszonbér mérséklés, vagy elengedés, ha a termés kiesés legalább 30%-ot meghaladó mértékét a haszonbérlet a termés betakarítása előtt bizonyítani tudja.

4.1.1.6. *A földre vonatkozó haszonbérleti szerződés megszűnése*

A felek közötti földre vonatkozó szerződés megszűnik (a) a szerződésben meghatározott időtartam lejártával, a lejárat napján, (b) közös megegyezéssel, a szerződő felek által meghatározott napon, (c) a haszonbérlet gazdálkodó szervezet jogutód nélküli megszűnésével, a megszűnése napján. (d) A haszonbérlet természetes személy halálával, ha az örökösök a Ptk.-ban meghatározott felmondási jogukat az ott meghatározott határidőben gyakorolják, azonnali hatályú felmondással. (e) A Fétv. 60. §-ban meghatározott felmondással: (e1) közös tulajdon megszüntetése (részarány földtulajdon kapcsán), (e2) haszonbérbeadó tag felmondása a haszonbérlet mezőgazdasági termelőszervezetben

³³³ Lásd: OLAJOS 2001a 13. p.

fennálló tulajdonosi részesedésének 25% alá csökkenése miatt (e3) haszonbérbeadó közeli hozzátartozójának felmondása a haszonbérelő mezőgazdasági termelőszervezetben a közeli hozzátartozói viszony megszűnése miatt. (f) Ha a föld természeti erő közvetlen behatása következtében egészben vagy jelentős részben a haszonbérleti szerződés szerinti hasznosításra tartósan alkalmatlanná válik.

A haszonbérbe adó a haszonbérletet azonnali hatállyal akkor is felmondhatja, ha a haszonbérelő (a) a haszonbérbe adó hozzájárulása nélkül, vagy attól eltérően a termőföld használatát másnak átengedte, a termőföldön a rendes gazdálkodás körét meghaladóan végzett beruházást vagy a föld művelési ágát megváltoztatta; (b) a természetvédelmi jogszabályok vagy a természetvédelmi hatóság előírásaitól eltérő, illetőleg a természeti terület állapotát vagy állapotát kedvezőtlenül befolyásoló tevékenységet folytat, továbbá, ha a természeti értékek fennmaradását bármely módon veszélyezteti.

A magánszemély haszonbérelő azonnali hatállyal felmondhatja a haszonbérletet, ha egészségi állapota oly mértékben romlik meg, vagy családi és életkörülményeiben olyan tartós változás következik be, amely a haszonbérletből eredő kötelezettségeinek teljesítését akadályozza.

A fent meghatározott esetben a haszonbérelő – az azonnali hatályú felmondás helyett – a tulajdonos hozzájárulásával kijelölheti azt a magánszemélyt, aki a haszonbérleti szerződésben a helyébe lép és a haszonbérleti jogviszonyt változatlan feltételekkel folytatja.

A haszonbérleti szerződés megszűnésekor a haszonbérelő (a) elviheti az általa létesített berendezési és felszerelési tárgyakat; (b) követelheti az el nem vihető berendezéseknek, az általa telepített növényzetnek, valamint a talaj minőségének javítását eredményező talajvédelmi beavatkozásoknak és létesítményeknek a szerződés megszűnésekor megállapítható tényleges értékét; (c) köteles a haszonbérbe adóval kötött eltérő megállapodás hiányában az általa létesített ideiglenes jellegű építményt a saját költségén kártalanítási igény nélkül lebontani, illetőleg eltávolítani. E kötelezettség nem teljesítése esetén a bontást, illetőleg az eltávolítást a haszonbérbe adó a kötelezett költségére elvégeztetheti.

A Fétv. a haszonbérleti szerződés a haszonbérbe adó Ptk.-beli felmondási okain kívül további kettőt nevesít. Ha integrációs szerződés kivételével, a haszonbérbe adó hozzájárulás nélkül, vagy attól eltérően adták a területet alhaszonbérletbe, vagy a védett természeti terület állapotot, és az ott megtalálható természeti értékeket veszélyezteti a használat. A haszonbérelő rendkívüli felmondási okai itt saját egészségügyi és életkörülményeiben beállt változások, melyek lehetetlenné teszik a művelést. Az ilyen körülmények beálltával a haszonbérelő választhat a rendkívüli felmondás, vagy a következő haszonbérelő kijelölése között. A joggyakorlatban is felmerülő kérdés, hogy a Fétv. fent idézett szabálya csak magánszemély haszonbérelőre érvényes, így a nehéz helyzetbe kerülő jogi személy haszonbérelő, csak a határozott idő lejártá, vagy a kiprovokált haszonbérbe adói rendkívüli felmondás hatására szabadulhat a kötelemből. A haszonbérlet megszűnésével a haszonbérelő követelheti a Tft.-ben taxatív felsorolt hasznos költségeinek megtérítését, és jogi illetve kötelezettsége a földdel tartósan nem egyesített vagyontárgyai tekintetében a *ius tollendi* gyakorlása.

4.1.1.7. Elő-haszonbérleti jog

A termőföldre és tanyára az alábbi sorrendben elő-haszonbérleti jog illeti meg: (a) szántó, rét, legelő (gyep), vagy fásított terület művelési ágban nyilvántartott föld haszonbérbe adása esetén azt a helyben lakó földművest, vagy helybeli illetőségű mezőgazdasági termelőszervezetet, aki, vagy amely a föld fekvése szerinti településen az előhaszonbérleti joga gyakorlását megelőzően legalább 1 éve állattartó telepet üzemeltet, és a haszonbérlet célja az állattartáshoz szükséges takarmány-előállítás biztosítása. (b) A szántó, kert, szőlő, gyümölcsös művelési ágban nyilvántartott föld haszonbérbe adása esetén azt a helyben lakó földművest, vagy helybeli illetőségű mezőgazdasági termelőszervezetet, aki számára a haszonbérlet célja földrajzi árujelzéssel, továbbá eredetmegjelöléssel ellátott termék előállítása és feldolgozása, vagy ökológiai gazdálkodás folytatása. (c) A volt haszonbérelő olyan földművest, illetve mezőgazdasági termelőszervezetet (c1) aki helyben lakó szomszédnak, illetve amely helybeli illetőségű szomszédnak minősül, (c2) aki helyben lakónak minősül, illetve amely helybeli illetőségűnek minősül, (c3) vagy akinek a lakóhelye illetve akinek, vagy amelynek a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve azon a településen van, amelynek közigazgatási határa a haszonbérlet tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van. (d) A közös tulajdonban álló föld esetében a tulajdonostárs tulajdoni hányadának megfelelő területnek harmadik személy javára történő haszonbérbe adása esetén a földműves tulajdonostársat. (e) Az olyan földművest, aki helyben lakó szomszédnak minősül; (f) az olyan földművest, aki helyben lakónak minősül; (g) az olyan földművest, akinek a lakóhelye vagy a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve azon a településen van, amelynek közigazgatási határa a haszonbérlet tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van. (h) Az olyan mezőgazdasági termelőszervezetet, amely helybeli illetőségű szomszédnak minősül, (i) az olyan mezőgazdasági termelőszervezetet, amely helybeli illetőségűnek minősül; (j) az olyan mezőgazdasági termelőszervezetet, amelynek a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve azon a településen van, amelynek közigazgatási határa a haszonbérlet tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van.

Elő-haszonbérleti jog nem áll fenn (a) közeli hozzátartozók közötti, (b) föld használati jogosultságának jsz-ban foglalt módon, támogatás feltételeként más földműves vagy mezőgazdasági termelőszervezet részére való átadásával, (c) mezőgazdasági termelőszervezet [földhasználó] és annak i, min 25%-ban tulajdonos természetes személy tagja, ilyen közeli hozzátartozója, min 3 éve foglalkoztatott alkalmazottja közötti; (d) erdő haszonbérletére, ha erdőbirtokossági társulat [földhasználó] és annak tagja [használatba adó] KÖZÖTTI; (e) tanya haszonbérletére irányuló szerződések esetében

Az elő-haszonbérlet szabályai nagy hasonlóságot mutatnak az elővásárlási jog szabályaival.³³⁴ A különbségek azonban már a jogszabályszöveg első olvasásakor nyilvánvalóak. A haszonbérelő elveszti elő-haszonbérleti jogát, ha jogviszonya a haszonbérbe adó részéről történő rendkívüli felmondással szűnt meg. Továbbá rendelkezik hosszabb

³³⁴ SZILÁGYI 2006. 511–525. p.,

távú befektetés esetén a bérlő-kijelölés jogával. Az Fftv. lehetőséget akar biztosítani az állattartó telep, vagy halastó üzemeltetőjének, hogy megszerezze az üzemeltetéshez szükséges takarmánytermő terület megszerzését. Ez a terület haszonbérlőjével egyenlő státusú elő-haszonbérlői jogosultság megszerzésével megoldható. A másik jelentős szabály, a helyben lakó, és helyben lakó szomszéd kategórián belüli sorrend. Itt a jogi személyek is szerepelnek, mivel haszonbérlői pozícióban ők is részesei a jogviszonynak, helyük azonban a sorrendben az utolsó. A harmadik nagy különbség, hogy itt az államnak nincs elő-haszonbérlői joga.³³⁵

Az előhaszonbérlői jog gyakorlására a földforgalmi jog önálló eljárást teremtett. A haszonbérlői szerződés 3 példányát az eladó juttatja el a jegyzőhöz. A jegyző átvizsgálja a kérelmet, és esetleges 5 napos hiánypótlás után az érintett település, és a körjegyzőség központját adó település hirdetőtábláján kifüggeszti 15 + 2 napra, ugyanis a kifüggesztési határidő a kifüggesztés és a levétel napja nem számít bele. A kifüggesztés ideje alatt az előhaszonbérlői jognyilatkozat tevő jogosult nyilatkozik arról, hogy földműves, vagy mezőgazdasági termelőszervezet, a használt földek művelési ágának megfelelően műveli, másnak nem engedi át, és azt maga használja, illetve melyik jogszabály melyik szakasza alapján létrejött előhaszonbérlői jogát kívánja gyakorolni. A nyilatkozat megtehető szóban, személyesen, vagy írásban, a jegyzőhöz postai úton eljuttatva is. Mivel itt az elővásárlási jogok gyakorlásától eltérően nem írják elő a kizárólag személyes nyilatkozattételt, így ebben az eljárásban ügyvédi képviseletnek helye van. A jognyilatkozatokat és a mellékleteket az adott haszonbérlőhöz kapcsolódóan a jegyző iratjegyzékben összefoglalja.

Ha állam, önkormányzat tulajdonában álló föld földhasználati jogosultságának az átengedéséhez; tulajdonostársak közötti használati megosztáshoz; ha a földműves földhasználó közeli hozzátartozója a használatba adó; föld használati jogosultságának támogatás feltételeként más földműves vagy mezőgazdasági termelőszervezet részére való átadásával megvalósuló földhasználati szerződéshez; mezőgazdasági termelőszervezet [földhasználó] és (i) az annak min. 25%-ban tulajdonostagja, illetve annak közeli hozzátartozója vagy minimum 3 éve foglalkoztatott alkalmazottja [használatba adó] közötti földhasználati szerződéshez; az erdőbirtokossági társulat, agrár-oktatási intézmény, bevett egyház földhasználati szerződéséhez; tanya földhasználati jogosultságának az átengedéséhez hívták fel a előhaszonbérlői jogosultakat a jognyilatkozat megtételére, akkor a haszonbérbe adóhoz, minden egyéb esetben a mezőgazdasági igazgatási szervhez juttatja el az iratjegyzéket a jegyző.

A jegyző szabályos eljárásának lefolytatását a mezőgazdasági igazgatási szerv, vagy a földhasználati nyilvántartási hatóság ellenőrzi. Természetesen erre a földhasználati hatóságnak csak akkor van hatásköre, ha a fent felsorolt esetekben a szerződés érvényességéhez nem kell a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása.

³³⁵ OLAJOS 2014. 53–55, OLAJOS 2015. 70–75p.

4.1.2. A feles bérlet, szívésségi földhasználat, a részesművelés, alhaszonbérlet, rekreációs célú földhasználat

4.1.2.1. Feles bérlet

Mező és erdőgazdasági földre vonatkozó feles bérleti szerződés alapján a bérlő meghatározott termőföld időleges használatára és hasznainak szedésére jogosult, és köteles ennek fejében a megtermelt termény felét vagy más hányadát a bérbeadónak természetben átadni. A feles bérletre egyebekben – a haszonbérleti jogviszony időtartamára és a haszonbérrelhető terület nagyságára vonatkozó rendelkezések kivételével – a termőföld haszonbérletére vonatkozó szabályok megfelelően irányadók.

4.1.2.2. Szívésségi földhasználat

A tulajdonos a mező és erdőgazdasági föld vagy tanya használatát közeli hozzátartozójának ingyenesen átengedheti.

Az előbbi rendelkezés a termőföld vagy tanya használatának nem a hozzátartozó javára történő ingyenes átengedésére irányuló szerződések érvényességét nem érinti.

A határozott időtartamú szívésségi földhasználati szerződés megszűnhet az időtartam lejártával, a lejárat napján, határozatlan időtartamú szerződés esetén közös megegyezéssel, a szerződő felek által meghatározott napon, felmondással, azonnali hatályú felmondással, a határozatlan időtartamú szerződés esetén a szerződő felek közötti közeli hozzátartozói viszony bármilyen okból történő megszűnésével, e tényhelyzet beálltát követő 30. napon.

A határozatlan időre kötött szerződés 60 napos felmondási idővel mondható fel. A határozott időtartamú szerződés azonnali hatályú felmondással való megszüntetésére – a szerződő felek eltérő megállapodása hiányában – a haszonbérleti szerződés azonnali hatályú felmondására vonatkozó szabályok az irányadók.

4.1.2.3. Részesművelés

A részesművelési szerződés alapján a szerződő felek közösen határozzák meg, hogy a részesművelésbe adott termőföldön mit termeljenek, a földmegművelésnek egyes feladataiból (talajelőkészítés, szántás, vetés, metszés, növényápolás, növényvédelem, betakarítás stb.) a szerződő felek milyen részt vállalnak, és a megtermelt terményből milyen arányban részesednek, meghatározzák továbbá az elemi csapás vagy más rendkívüli esemény okozta kár viselésére irányadó szabályokat. A részesművelésre egyebekben – a haszonbérleti jogviszony időtartamára és a haszonbérrelhető terület nagyságára vonatkozó rendelkezések kivételével – a Fétv. haszonbérletére vonatkozó szabályok megfelelően irányadók. A részesművelési szerződés alapján a szerződő felek a tevékenységük kockázatát közösen viselik. Semmis az olyan megállapodás, amely valamely felet a veszteség, illetve a kár viselése alól mentesít vagy a nyereségben való részesedésből kizár.

Ha a szerződő felek harmadik személlyel kötött szerződésük alapján a veszteség viselésének arányától eltérően kötelesek helytállni, a részesművelési szerződésben meghatározottak szerint el kell számolniuk egymással.

A részesművelési szerződés alapján a föld a szerződő felek közös használatába kerül, a részesművelők mindegyike jogosult a föld teljes területének - használati megosztás nélküli – használatára.

Ha valamelyik fél nem teljesíti a részesművelési szerződésben vállalt feladatát, szolgáltatását, bármelyik fél követelheti tőle a szerződésszerű teljesítést. A teljesítésre való felhívás eredménytelensége esetén a felek bármelyike jogosult a mulasztó fél költségére pótolni az elmaradt szolgáltatást. A szerződő felek ezen jogát érvényesen nem lehet kizárni. Ha valamelyik fél olyan magatartást tanúsít, amely veszélyezteti a közös tevékenység sikerét vagy a szerződéses célt, bármelyik fél követelheti az ettől való tartózkodást. A részesművelési szerződés azonnali hatályú felmondással megszüntethető nem teljesített szolgáltatás, közös tevékenység sikerének veszélyeztetése, szerződéses cél veszélyeztetése esetén ha a szerződő fél az írásban közölt felszólítás ellenére a szerződésből eredő lényeges kötelezettségét felróhatóan továbbra is megszegi, illetve a szerződésellenes magatartását felróhatóan továbbfolytatja, feltéve, hogy a felek nem pótolták az elmaradt szolgáltatást. A szerződésnek bármilyen okból történő megszűnése esetén a közös használatba adott dolgokat vissza kell szolgáltatni a részesművelésbe adó félnek.³³⁶

4.1.2.4. *Alhaszonbérlet*

Ha a haszonbérelt földön megtermelendő termény vetésforgó, illetve túlnyomó részben élőmunka ráfordítás alkalmazását igényli - ideértve a vetőmag előállítását is, a haszonbérelő a haszonbérbeadó hozzájárulásával megállapodhat más földművessel vagy mezőgazdasági termelőszervezettel, hogy a részére a föld használatát egyes, a vetésforgó alkalmazásához szükséges vagy túlnyomó részben élőmunka ráfordítást igénylő mezőgazdasági munkák elvégzésének időtartamára, de legfeljebb a haszonbérleti szerződés lejártáig átengedi.

E bekezdés szerinti alhaszonbérleti szerződést önálló, egységes okiratba kell foglalni. Az eredeti haszonbérleti szerződés fennmarad, szintűgy, mint a haszonbérelő díjfizetési kötelezettsége.

³³⁶ A Ptk. mint háttérjogszabály például a feles bérlehető, részes művelés alá vonható terület nagyságában is megmutatkozhat. A korábbi Tft. hatálya alatt ez egy komoly problémát is okozott (amit mára a jogalkotó már orvosolt). Ugyanis a magyar termőföld külföldieknek való átjátszásának egyik lehetséges eszköze lehetett ez a szabály, mivel egy feles bérletnek vagy részes művelési szerződésnek feltüntetett haszonbérleti szerződésre nem vonatkoztak a Tft. 23. §-ában foglalt korlátozások. A törvény ilyen kiírása azonban nem volt életszerű, mert egy másik, a gazdálkodás egyik fontos összetételét meghatározó jogszabályunk, az agrártámogatások igénybevételeének általános feltételeiről szólva, kifejezetten a mezőgazdasági bérmunkához véli hasonlónak ezt a szerződést, és kategorikusan kizárja az ilyen szerződés bérelőjét az agrártámogatások igénybe vételéből. A támogatási feltételek hiánya nem csak a külföldieket, hanem a mezőgazdaságban működő gazdasági társaságokat és szövetkezeteket is elriasztotta attól a lehetőségtől, hogy ilyen módon játsszák ki a Tft. haszonbérletet korlátozó rendelkezéseit. A termőföldtörvény 1999-es módosításával beiktatott Földhasználati nyilvántartás azonban az utolsó kiskaput is lezárta azzal, hogy a bármilyen jogcímen történő földhasználatot az ingatlan-nyilvántartásban előírt okirati formában be kellett jelenteni 2000. március 30-ig a Földhivatalokban vezetett földhasználati nyilvántartásokba, és ennek elmaradása jelentős bírságokat vonhat maga után. Véleményem szerint nem szerencsés, ha a gazdálkodásban két ilyen egymásra fontos hatást gyakorló jogszabály egymással tökéletesen ellentétes elvi alapokon szabályoz fontos intézményeket. A támogatási kormányrendelet ilyen kategorikus tiltása magát az egész, részesművelésre és feles bérletre épülő, készpénzkímélő gazdálkodási módot kiiktatja a gyakorlatból, aminek alkalmazásával meg lehetne oldani számos, a haszonbérleti szabályozás gyakorlatából adódó ellentmondásokat. – Lásd: OLAJOS 2001a 11. p.; Vö.: KOC SIS 2014. 118–120. p, KOC SIS 2015.

4.1.2.5. *Rekreációs célú földhasználat*

A rekreációs célú földhasználati szerződés a települési önkormányzat, mint használatba adó, valamint a földművesnek nem minősülő belföldi természetes személy vagy tagállami állampolgár, illetve mezőgazdasági termelőszervezetnek nem minősülő civil szervezet, mint használó között létrejött olyan szerződés, melynek alapján a használó a települési önkormányzat tulajdonában álló, legfeljebb 1 hektár terület nagyságú földet a saját, illetve az együttélő családtagjai szükségleteit meg nem haladó mértékben használja, és szedi annak hasznait.

A rekreációs célú földhasználati szerződés határozott időtartamra, legalább 1 gazdasági évre, és legfeljebb 5 évre köthető meg. Ha a rekreációs célú földhasználati szerződés alapján a használó a földhasználatért ellenszolgáltatással tartozik, a szerződés megszűnésére a haszonbérleti szerződés megszűnésére vonatkozó rendelkezéseket kell alkalmazni.

4.2. A hatósági jóváhagyás folyamata

A földhasználati szerződések mindegyike hatósági jóváhagyás köteles. Az eljáró hatóság a Járási Hivatal Földhivatali Osztálya lesz, mely az eljárás előzetes részében (az iratjegyzék beérkezésétől számított 15 napon belül) a használati szerződés érvényességét, a haszonbérlet jognyilatkozatát, a jegyzői eljárás jogszerűségét, és az előhaszonbérlet jognyilatkozatokat vizsgálja. A rostán fennmaradt joggyakorlókból elkészíti az előhaszonbérlet jogok gyakorlóinak sorrendjét.

E sorrend alapján mindegyik jogosulttal kapcsolatban megvizsgálja, és a jóváhagyást megtagadja, ha felek közt létrejött szerződés alkalmas a jogszabályi korlátozások megkezelésére, ha felek akarata: tulajdonjog átruházása, ha a szerződés alkalmas a későbbi elővásárlásra jogosult vevő, előhaszonbérletre jogosult távoltartására. Ha a szerződés kapcsán olyan helyzet keletkezik, melyből előfordul a jövőbeni előhaszonbérlet joggal történő visszaélés. Ha a jogosulttal szemben jogerős földvédelmi bírságot szabtak ki, vagy jogerős földhasználati díjtartozása van.

Erdők esetében a jogosultak rangsorát meg kell küldeni az erdészeti hatóságnak, amely szakhatósági eljárásban vizsgálja, hogy a jogosult bejegyezhető lenne-e erdőgazdálkodónak. Amennyiben erre nem jogosult, az erdészeti hatóság a szakhatósági hozzájárulást megtagadja. Ha az erdészeti hatóság nem járul hozzá saját eljárásában a jogosult/ak bejegyzéséhez, a mezőgazdasági igazgatási szerv a hozzájárulást szintén kötelezően megtagadja.

Mérlegelés alapján tagadható meg a hatósági jóváhagyás, ha haszonbér értékének megállapított mértéke a föld adottságaival aránytalan, ha a használó előző földhasználati szerződéséből fakadó földhasznosítási kötelezettségének a birtok 25%-án termelés folytatása nélkül tett eleget.

Ha több, azonos ranghelyen lévő jogosulttal is támogatható lenne a használati szerződés, közöttük a használatba adó, vagy ha nem működik közre, akkor a támogatott jogosult személyéről a mezőgazdasági igazgatási szerv dönt. A döntését záradékként felvevheti a hozzá benyújtott használati szerződés 1 példányára, melynek csatolása a földhasználati nyilvántartási eljárásban a bejegyzése feltétele. Egyebekben a támogatás és elutasítás feltételeit közigazgatási határozatban indokolja, és minden érdekeltnek juttat

a határozatából, mely meghozatalával jogerős. Ellene mezőgazdasági igazgatási szervnél benyújtandó, de a megyeszékhely szerint illetékes közigazgatási és munkaügyi bíróságon felülvizsgálati kérelemnek van helye, melyben a kérelmezőnek azt kell feltételezni, hogy az eljáró hatóság eljárási vagy anyagi jogi jogszabályt sértett. Az eljárásban a jogszerűséget a KK. XX. számú állásfoglalása alapján a mezőgazdasági igazgatási szervnek kell bizonyítani.

4.3. A használat szabályainak hatósági ellenőrzése

A föld tulajdonszerzés és a használat során tett jognyilatkozatok betartását a Járási Hivatal Földhivatali Osztályai ellenőrzik. Ha a mezőgazdasági igazgatási szerv eljárása során megállapítja, hogy a tulajdonos vagy földhasználó nem tartotta be a szerzéshez jognyilatkozatban vállalt kötelezettségeket, a szerzés feltételeként meghatározott célú földhasználattól tartósan eltért, földműves, ill. mezőgazdasági termelőszervezet minősége bármely okból megszűnt, jogszerű és folyamatos Magyarországon tartózkodása, illetve székhelye, telephelye, mezőgazdasági üzemközpontja megszűnt, illetve határidőn belül a hatósági jóváhagyáshoz kötött szerződést nem nyújtotta be a hatósághoz, vagy – elővásárlási jog, ill. előhaszonbérleti jog gyakorlása céljából – a jegyzőhöz, akkor figyelmezteti a tulajdonost vagy használót. Ha a figyelmeztetés eredménytelen, az érintett földrészeket aranykorona értékének 20 000 szeresének megfelelő bírsággal sújtható. A bírság többször is kiszabható. Ha többszöri bírság ellenére sem állt helyre a szabályos földhasználat, a meghatározott földrészre kényszerhasznosítót jelöl ki a mezőgazdasági igazgatási szerv. Kényszerhasznosítónak a mezőgazdasági igazgatási szerv felhívására, településenként kell jelentkezni. A jelentkezőket a Járási Hivatal nyilvántartásba veszi. A nyilvántartott kényszerhasznosítók közül a hivatal rangsorolja a jelentkezőket. Először a tulajdonostársakat, majd az állattartó telepek, végül a természetes személyek közül a szomszédokat, majd a 3 éve helyben lakókat, legvégül pedig a szomszédos földeket művelő mezőgazdasági termelőszervezeteket, végül a legalább 3 éve helybeli illetékességű mezőgazdasági termelőszervezeteket kell kijelölni.

A kijelölt kényszerhasznosító használati kötelezettségét a kijelölő szerv határozza meg, mely lehet vagy a művelési ág szerinti művelés (szőlő és gyümölcsös esetén kötelező) vagy a gyommentes állapotban tartás (ez a többi művelési ág esetén másodlagos lehetőség.) Ha a kényszerhasznosító használati szerződés alanya lesz, köteles az eredeti szerződésben meghatározott használati díjat a használatba adónak megfizetni. Ha a tulajdonos helyére lép kényszerhasznosító a tulajdonost használati díj nem illeti meg. A földhasználat bevételeiről és kiadásairól a gazdasági év végével elszámolni a kijelölő felé. A gazdálkodás hasznai a kényszerhasznosítót illetik. Ha a kiadásai meghaladják a bevételeit, akkor ennek megtérítésére az eredeti használótól igényt tarthat.

A kényszerhasznosítás megszűnésekor a kényszerhasznosító földet használó földművesnek minősül, így az adott földrészre ilyenekénti elővásárlási és előhaszonbérleti jog illeti meg.